Z N A L E C K Ý P O S U D E K č. 2731-79/21

o zjištěné ceně a tržní hodnotě nemovitých věcí situovaných v Opavě, v areálu Dukelských kasáren, vše k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 119).

Objednatel: ČR – Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6.
(smlouva o dílo č. j. MO 211596/2021-5810 ze dne 18. 8. 2021)

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.

Cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb. a 488/2020 Sb.

Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění:	18. 8. 2021
Datum místního šetření:	18. 8. 2021
Účastníci místního šetření:	zástupce objednatele, znalec.

V Opavě, dne 2. 9. 2021. paré 1

Tento posudek obsahuje 33 číslovaných stran včetně obálky, 11 stran příloh a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištěná cena a tržní hodnota následujících nemovitých věcí evidovaných pro k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava na LV č. 119:

– pozemek č. parc. 2204/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 454 m2
(součástí je stavba č. p. 314)
– pozemek č. parc. 2204/11 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m2
(součástí je stavba bez čp/če – tech. vyb.)
– pozemek č. parc. 2204/22 – ostatní plocha – manipulační plocha o výměře 174 m2
– pozemek č. parc. 2204/23 – ostatní plocha – manipulační plocha o výměře 780 m2
– pozemek č. parc. 2206/2 – ostatní plocha – zeleň o výměře 151 m2

Ocenění je provedeno ke dni 18. 8. 2021, dle stavu, zjištěného při místním šetření na místě samém téhož dne, a to jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.) a jednak tržní hodnotou.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Stavby a pozemky na LV 119
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 18. 8. 2021 za přítomnosti zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 119 vyhotovený dne 10. 8. 2021.
- Kopie katastrální mapy ze dne 10. 8. 2021.
- Geometrický plán č. 5868-53/2021 ze dne 14. 6. 2021.
- Úřední oceňování majetku 2021 (CERM Brno, 2021).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV č. 119, vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je ke dni ocenění Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu má Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavba č. p. 314 situovaná na pozemku č. parc. 2204/3, stavba bez čp/če – tech. vyb. situovaná na pozemku č. parc. 2204/11 a pozemky č. parc. 2204/3, 2204/11, 2204/22, 2204/23 a 2206/2 (včetně příslušenství) o celkové výměře 1602 m2, vše k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava. Výše popsané nemovité věci se nacházejí v areálu Dukelských kasáren, situovaném v Opavě-Předměstí mezi ulicemi Sokolovská a Vančurova. Stavba č. p. 314 již není delší dobu vlastníkem využívána (dříve převážně kancelářské prostory). S ohledem na současné dispoziční uspořádání stavby lze předpokládat její budoucí využití jako administrativní prostory apod. Stavba bez čp/če – tech. vyb. situovaná na pozemku č. parc. 2204/11 slouží jako trafostanice.

Přístup a příjezd k nemovité věci jako celku je fyzicky i právně zajištěn z ulice Sokolovská (pozemek č. parc. 2980 – ost. plocha – ost. komunikace ve vlastnictví Statutárního města Opavy).

Původní areál kasáren byl dokončen v roce 1889 (Rudolfova kasárna, později Masarykova a po 2. světové válce Dukelská). Areál o rozloze 9,5 ha sloužil svému původnímu účelu až do roku 2007, poté byl zčásti převeden do majetku Statutárního města Opavy.

Co se týče stáří hlavní stavby, jedná se o původní historickou budovu pocházející pravděpodobně již z roku 1889, stavba byla průběžně udržována, poslední dílčí rekonstrukce byla provedena okolo roku 2000 (výměna střešní krytiny, rekonstrukce sociálního zařízení, plastová okna apod.). V posledních letech není stavba vytápěna a dostatečně větrána, v důsledku čehož v posledních letech dochází k její částečné degradaci (zejména vlivem zvýšené vlhkosti v 1. PP).

Co se týče rizika povodně, areál nebyl postižen povodní v roce 1997, v povodňové mapě se nachází v zóně mimo Q 100.

Na oceňované nemovité věci jako celku neváznou žádná věcná břemena.

7. Obsah posudku

1. Stavba č. p. 314 vč. příslušenství
   1.1. Stavba č. p. 314
   1.2. Zpevněná plocha 1
   1.3. Zpevněná plocha 2
   1.4. Zpevněná plocha 3
   1.5. Plotová vrata
   1.6. Plotová vrátka
   1.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
   1.8. Stavba bez čp/če - tech. vyb. na č. parc. 2204/11
   1.9. Zpevněná plocha 4
   1.10. Plot 1 na č. parc. 2206/2
   1.11. Podezdívka plotu 1
   1.12. Plot 2 na č. parc. 2204/22 a 2204/23

1.13. Plot 3 na č. parc. 2204/22
1.14. Podezdívka plotu 3
1.15. Přípojka plynu na č. parc. 2204/23 a 2206/2
1.16. Přípojka kanalizace 1 na č. parc. 2204/23 a 2206/2
1.17. Přípojka kanalizace 2 na č. parc. 2204/23 a 2206/2
1.18. Přípojka kanalizace 3 na č. parc. 2204/23 a 2206/2
1.19. Přípojka kanalizace 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2
1.20. Přípojka vody na č. parc. 2204/23 a 2206/2
1.21. Vedení elektro 1 na č. parc. 2204/22
1.22. Vedení elektro 2 na č. parc. 2204/22
1.23. Vedení elektro 3 na č. parc. 2204/22
1.24. Vedení elektro 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2
1.25. Vedení elektro 5 na č. parc. 2204/23 a 2206/2

2. Pozemky č. parc. 2204/3, 2204/23 a 2206/2
3. Pozemky č. parc. 2204/11 a 2204/22
4. Trvalé porosty na č. parc. 2206/2 a 2204/23
5. Trvalé porosty na č. parc. 2204/22

B. Posudek I – cena zjištěná

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Výrobní objekty neruší-cí okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na IS: Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: Dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,767}$

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 0,767}$

1. Stavba č. p. 314 vč. příslušenství

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Stavba č. p. 314

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	ZP	KV	Součin
1. PP	454,00 m^2	3,50 m	1.589,00
1. NP	454,00 m^2	3,85 m	1.747,90
2. NP	454,00 m^2	4,00 m	1.816,00
Součet	**1.362,00 m^2**		**5.152,90**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 5.152,90 /1.362,00 = 3,78 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1.362,00 / 3 = 454,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OPss	454,00*3,50	=	1.589,00 m^3
OPvs	454,00*(3,85+4,00)	=	3.563,90 m^3
OPz	454,00*(1,40+3,60/2)	=	1.452,80 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
OPss	PP	1.589,00 m^3
OPvs	NP	3.563,90 m^3
OPz	NP	1.452,80 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**6.605,70 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy vč. izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo tl. min. 45 cm	S	100
3. Stropy	nad sklepem klenby, ostatní rovný podhled	S	100
4. Krov, střecha	sklonitá střecha, dř. krov	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné dvouvrstvé omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	WC, umývárny	S	100
10. Schody	kamenné, betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné do kovových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, parkety	S	100
15. Vytápění	ÚT a lokální na plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelný i motorový rozvod	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	WC, umývárny	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný s ÚT, el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchy, WC	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,9270**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2.807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9345
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8556
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**4.974,87**
Plná cena: 6.605,70 m^3 * 4.974,87 Kč/m^3	**=**	**32.862.498,76 Kč**

Výpočet opotřebení - lineární metodou

Stáří (S): 132 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 202 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 132 / 202 = 65,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 65,3 % / 100)	*	0,347
Stavba č. p. 314 - zjištěná cena	**=**	**11.403.287,07 Kč**

1.2. Zpevněná plocha 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.10. Plochy z dlažebních kostek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	140,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	295,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	**=**	**797,95**
Plná cena: 140,00 m^2 * 797,95 Kč/m^2	**=**	**111.713,- Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	-	94.956,05 Kč
Zpevněná plocha 1 - zjištěná cena	**=**	**16.756,95 Kč**

1.3. Zpevněná plocha 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	360,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	**=**	**730,32**
Plná cena: 360,00 m^2 * 730,32 Kč/m^2	**=**	**262.915,20 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	-	223.477,92 Kč
Zpevněná plocha 2 - zjištěná cena	**=**	**39.437,28 Kč**

1.4. Zpevněná plocha 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	180,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	480,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	**=**	**1.298,35**
Plná cena: 180,00 m^2 * 1.298,35 Kč/m^2	**=**	**233.703,- Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	116.851,50 Kč
Zpevněná plocha 3 - zjištěná cena	**=**	**116.851,50 Kč**

1.5. Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6.2. Vrata z ocel. profilů - kovářské provedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6.900,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	**=**	**17.570,85**
Plná cena: 1,00 ks * 17.570,85 Kč/ks	**=**	**17.570,85 Kč**

Výpočet opotřebení - lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 30 = 56,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,7 % / 100)	*	0,433
Plotová vrata - zjištěná cena	**=**	**7.608,18 Kč**

1.6. Plotová vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3.2. Vrátka ocel. profilů - kovářské provedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3.200,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	**=**	**8.148,80**
Plná cena: 2,00 ks * 8.148,80 Kč/ks	**=**	**16.297,60 Kč**

Výpočet opotřebení - lineární metodou

Stáří (S): 17 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 30 = 56,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 56,7 % / 100)	*	0,433
Plotová vrátka - zjištěná cena	**=**	**7.056,86 Kč**

1.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5.800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	**=**	**16.281,76**
Plná cena: 3,00 ks * 16.281,76 Kč/ks	**=**	**48.845,28 Kč**

Výpočet opotřebení - lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 30 = 56,7 %
Koeficient opotřebení: (1- 56,7 % / 100) * 0,433

Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena = 21.150,01 Kč

1.8. Stavba bez čp/če - tech. vyb. na č. parc. 2204/11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: M. budovy výrobní pro energetiku
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	ZP	KV	Součin
	43,00 m^2	4,00 m	172,00
Součet	**43,00 m^2**		**172,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 172,00 /43,00 = 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 43,00 / 1 = 43,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	43,00*4,00	=	172,00 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
OP	NP	172,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**172,00 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy včetně izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo tl. cca 30 cm	S	100
3. Stropy	běžný standard	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	bitumenová	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	nejsou	C	100
11. Dveře	plechové	S	100
12. Vrata	nejsou	C	100
13. Okna	běžný standard	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění	není	C	100
16. Elektroinstalace	běžný standard	S	100
17. Bleskosvod	běžný standard	S	100
18. Vnitřní vodovod	není	C	100
19. Vnitřní kanalizace	není	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	není	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	není	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	1,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	1,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,70	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,80
Koeficient vybavení K_4:					**0,8180**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	3.076,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0735
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8180
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**5.312,39**
Plná cena: 172,00 m^3 * 5.312,39 Kč/m^3	**=**	**913.731,08 Kč**

Výpočet opotřebení - lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100) * 0,250

Stavba bez čp/če - tech. vyb. na č. parc. 2204/11 - zjištěná cena = 228.432,77 Kč

1.9. Zpevněná plocha 4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 14,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2] = 290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m^2] = **784,42**

Plná cena: 14,00 m^2 * 784,42 Kč/m^2 = **10.981,88 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 % - 5.490,94 Kč

Zpevněná plocha 4 - zjištěná cena = 5.490,94 Kč

1.10. Plot 1 na č. parc. 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 14,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2] = 1.650,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3150
Základní cena upravená cena [Kč/m^2] = **4.201,73**

Plná cena: 14,00 m^2 * 4.201,73 Kč/m^2 = **58.824,22 Kč**

Výpočet opotřebení - lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 30 = 56,7 %
Koeficient opotřebení: (1- 56,7 % / 100) * 0,433

Plot 1 na č. parc. 2206/2 - zjištěná cena = 25.470,89 Kč

1.11. Podezdívka plotu 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.16. Podezdívka cihelná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1.300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**3.310,45**

Plná cena: 10,00 m * 3.310,45 Kč/m = **33.104,50 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 % - 24.828,38 Kč

Podezdívka plotu 1 - zjištěná cena = 8.276,13 Kč

1.12. Plot 2 na č. parc. 2204/22 a 2204/23

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.1. Plot z kovových profilů
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 164,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	840,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**2.139,06**

Plná cena: 164,00 m^2 * 2.139,06 Kč/m^2 = **350.805,84 Kč**

Výpočet opotřebení - lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 30 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Plot 2 na č. parc. 2204/22 a 2204/23 - zjištěná cena	**=**	**210.483,50 Kč**

1.13. Plot 3 na č. parc. 2204/22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámů na ocel. sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 14,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	**=**	**1.145,93**
Plná cena: 14,00 m^2 * 1.145,93 Kč/m^2	**=**	**16.043,02 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	-	13.636,57 Kč
Plot 3 na č. parc. 2204/22 - zjištěná cena	**=**	**2.406,45 Kč**

1.14. Podezdívka plotu 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.16. Podezdívka cihelná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1.300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**3.310,45**
Plná cena: 10,00 m * 3.310,45 Kč/m	**=**	**33.104,50 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	-	28.138,83 Kč
Podezdívka plotu 3 - zjištěná cena	**=**	**4.965,68 Kč**

1.15. Přípojka plynu na č. parc. 2204/23 a 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	48,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**848,14**
Plná cena: 48,00 m * 848,14 Kč/m	**=**	**40.710,72 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	20.355,36 Kč
Přípojka plynu na č. parc. 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena	**=**	**20.355,36 Kč**

1.16. Přípojka kanalizace 1 na č. parc. 2204/23 a 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1.180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**3.272,26**
Plná cena: 5,00 m * 3.272,26 Kč/m	**=**	**16.361,30 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	8.180,65 Kč
Přípojka kanalizace 1 na č. parc. 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena	**=**	**8.180,65 Kč**

1.17. Přípojka kanalizace 2 na č. parc. 2204/23 a 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	24,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1.450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**4.021,-**
Plná cena: 24,00 m * 4.021,- Kč/m	**=**	**96.504,- Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	48.252,- Kč
Přípojka kanalizace 2 na č. parc. 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena	**=**	**48.252,- Kč**

1.18. Přípojka kanalizace 3 na č. parc. 2204/23 a 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	4,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1.810,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**5.019,31**
Plná cena: 4,00 m * 5.019,31 Kč/m	**=**	**20.077,24 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	10.038,62 Kč
Přípojka kanalizace 3 na č. parc. 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena	**=**	**10.038,62 Kč**

1.19. Přípojka kanalizace 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	400 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub kameninových
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	25,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2.831,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena Kč/m	**=**	**7.850,65**
Plná cena: 25,00 m * 7.850,65 Kč/m	**=**	**196.266,25 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	98.133,13 Kč
Přípojka kanalizace 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena	**=**	**98.133,13 Kč**

1.20. Přípojka vody na č. parc. 2204/23 a 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	26,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**1.080,77**
Plná cena: 26,00 m * 1.080,77 Kč/m	**=**	**28.100,02 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	14.050,01 Kč
Přípojka vody na č. parc. 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena	**=**	**14.050,01 Kč**

1.21. Vedení elektro 1 na č. parc. 2204/22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
Objekt	KV 10kV 3x120 až 150
Konstrukční charakteristika:	v zastavěném prostoru, 1 kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	24,00 m délky

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	510,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4070
Základní cena upravená cena Kč/m	**=**	**1.350,33**
Plná cena: 24,00 m * 1.350,33 Kč/m	**=**	**32.407,92 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	16.203,96 Kč
Vedení elektro 1 na č. parc. 2204/22 - zjištěná cena	**=**	**16.203,96 Kč**

1.22. Vedení elektro 2 na č. parc. 2204/22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
Objekt	KV 10kV 3x185 až 240
Konstrukční charakteristika:	v zastavěném prostoru, 1 kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	10,00 m délky

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	591,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4070
Základní cena upravená cena Kč/m	**=**	**1.564,79**
Plná cena: 10,00 m * 1.564,79 Kč/m	**=**	**15.647,90 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	7.823,95 Kč
Vedení elektro 2 na č. parc. 2204/22 - zjištěná cena	**=**	**7.823,95 Kč**

1.23. Vedení elektro 3 na č. parc. 2204/22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro zemní kabel Al 25 mm2
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**518,23**
Plná cena: 10,00 m * 518,23 Kč/m	**=**	**5.182,30 Kč**

Výpočet opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	2.591,15 Kč
Vedení elektro 3 na č. parc. 2204/22 - zjištěná cena	**=**	**2.591,15 Kč**

1.24. Vedení elektro 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro – zemní kabel Al 25 mm2
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	48,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**518,23**
Plná cena: 48,00 m * 518,23 Kč/m	**=**	**24.875,04 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	12.437,52 Kč
Vedení elektro 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena	**=**	**12.437,52 Kč**

1.25. Vedení elektro 5 na č. parc. 2204/23 a 2206/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
Objekt	KV 10kV 3x 50 až 90
Konstrukční charakteristika:	v zastavěném prostoru, 1 kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	34,00 m délky
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	428,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4070
Základní cena upravená cena Kč/m	**=**	**1.133,22**
Plná cena: 34,00 m * 1.133,22 Kč/m	**=**	**38.529,48 Kč**

Výpočet opotřebení - odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	19.264,74 Kč
Vedení elektro 5 na č. parc. 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena	**=**	**19.264,74 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

1.1. Stavba č. p. 314	=	11.403.287,07 Kč
1.2. Zpevněná plocha 1	=	16.756,95 Kč
1.3. Zpevněná plocha 2	=	39.437,28 Kč
1.4. Zpevněná plocha 3	=	116.851,50 Kč
1.5. Plotová vrata	=	7.608,18 Kč
1.6. Plotová vrátka	=	7.056,86 Kč
1.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat	=	21.150,01 Kč
1.8. Stavba bez čp/če - tech. vyb. na č. parc. 2204/11	=	228.432,77 Kč
1.9. Zpevněná plocha 4	=	5.490,94 Kč
1.10. Plot 1 na č. parc. 2206/2	=	25.470,89 Kč
1.11. Podezdívka plotu 1	=	8.276,13 Kč
1.12. Plot 2 na č. parc. 2204/22 a 2204/23	=	210.483,50 Kč
1.13. Plot 3 na č. parc. 2204/22	=	2.406,45 Kč
1.14. Podezdívka plotu 3	=	4.965,68 Kč
1.15. Přípojka plynu na č. parc. 2204/23 a 2206/2	=	20.355,36 Kč
1.16. Přípojka kanalizace 1 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	=	8.180,65 Kč
1.17. Přípojka kanalizace 2 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	=	48.252,00 Kč
1.18. Přípojka kanalizace 3 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	=	10.038,62 Kč
1.19. Přípojka kanalizace 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	=	98.133,13 Kč
1.20. Přípojka vody na č. parc. 2204/23 a 2206/2	=	14.050,01 Kč
1.21. Vedení elektro 1 na č. parc. 2204/22	=	16.203,96 Kč
1.22. Vedení elektro 2 na č. parc. 2204/22	=	7.823,95 Kč
1.23. Vedení elektro 3 na č. parc. 2204/22	=	2.591,15 Kč
1.24. Vedení elektro 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	=	12.437,52 Kč
1.25. Vedení elektro 5 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	=	19.264,74 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**12.355.005,30 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z pronajmutelných ploch

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. PP - sklady	291,20	600,-	14.560,-	174.720,-
1. NP - kanceláře	336,80	1.200,-	33.680,-	404.160,-
2. NP - kanceláře	333,70	1.200,-	33.370,-	400.440,-
Výnosy celkem				979.320,-

Celkové roční výnosy z pronajmutelných ploch: = 979.320,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1.211.528,52 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1.602,00 m^2
- skutečně zastavěná plocha: 454,00 m^2
- cena skutečně zastavěné plochy: 343.342,04 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	17.167,10 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

979.320,00 * 40 %	-	391.728,00 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	570.424,90 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	7,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**8.148.927,10 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):	možnost využití půdních prostor, perspektiva zvýšení nájemného po případné rekonstrukci		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	12.355.005,30 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	8.148.927,10 Kč
Rozdíl	R	=	4.206.078,20 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R	=	8.990.142,74 Kč
Stavba č. p. 314 vč. příslušenství - zjištěná cena	**=**	**8.990.142,74 Kč**

2. Pozemky č. parc. 2204/3, 2204/23 a 2206/2

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,767 = **0,767**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	986,-	0,767		756,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2204/3	454	756,26	343.342,04
§ 4 odst. 1	ost. plocha - manip. plocha	2204/23	780	756,26	589.882,80
§ 4 odst. 1	ost. plocha - zeleň	2206/2	151	756,26	114.195,26
Stavební pozemky celkem			1.385		**1.047.420,10**

Pozemky č. parc. 2204/3, 2204/23 a 2206/2 - zjištěná cena celkem **= 1.047.420,10 Kč**

3. Pozemky č. parc. 2204/11 a 2204/22

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,767 = **0,767**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	986,-	0,767		756,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	2204/11	43	756,26	32.519,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2204/22	174	756,26	131.589,24
Stavební pozemky celkem			217		**164.108,42**

Pozemky č. parc. 2204/11 a 2204/22 - zjištěná cena celkem **=** **164.108,42 Kč**

4. Trvalé porosty na č. parc. 2206/2 a 2204/23

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	ZC [Kč / ks]	Úpravy [%]	ZCU [Kč / ks]	Cena [Kč]
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 2204/23			70 roků	3,00 ks
Listnaté stromy II	48.280,-	- 80 %	9.656,-	28.968,-
javor klen na pozemku p.č.: 2206/2			70 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	48.280,-	- 80 %	9.656,-	19.312,-
Součet:				48.280,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	23.898,60 Kč

Trvalé porosty na č. parc. 2206/2 a 2204/23 - zjištěná cena celkem **=** **23.898,60 Kč**

5. Trvalé porosty na č. parc. 2204/22

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	ZC [Kč / ks]	Úpravy [%]	ZCU [Kč / ks]	Cena [Kč]
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 2204/22			80 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	48.280,-	- 50 %	24.140,-	48.280,-
Součet:				48.280,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	23.898,60 Kč

Trvalé porosty na č. parc. 2204/22 - zjištěná cena celkem **=** **23.898,60 Kč**

C. Rekapitulace ceny zjištěné

1. Stavba č. p. 314 vč. příslušenství		8.990.142,70 Kč
Výnosová hodnota:		8.148.927,10 Kč
Nákladová cena:		12.355.005,30 Kč
1.1. Stavba č. p. 314	11.403.287,10 Kč	
1.2. Zpevněná plocha 1	16.757,00 Kč	
1.3. Zpevněná plocha 2	39.437,30 Kč	
1.4. Zpevněná plocha 3	116.851,50 Kč	
1.5. Plotová vrata	7.608,20 Kč	
1.6. Plotová vrátka	7.056,90 Kč	
1.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat	21.150,00 Kč	
1.8. Stavba bez čp/če - tech. vyb. na č. parc. 2204/11	228.432,80 Kč	
1.9. Zpevněná plocha 4	5.490,90 Kč	
1.10. Plot 1 na č. parc. 2206/2	25.470,90 Kč	
1.11. Podezdívka plotu 1	8.276,10 Kč	
1.12. Plot 2 na č. parc. 2204/22 a 2204/23	210.483,50 Kč	
1.13. Plot 3 na č. parc. 2204/22	2.406,50 Kč	
1.14. Podezdívka plotu 3	4.965,70 Kč	
1.15. Přípojka plynu na č. parc. 2204/23 a 2206/2	20.355,40 Kč	
1.16. Přípojka kanalizace 1 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	8.180,70 Kč	
1.17. Přípojka kanalizace 2 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	48.252,00 Kč	
1.18. Přípojka kanalizace 3 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	10.038,60 Kč	
1.19. Přípojka kanalizace 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	98.133,10 Kč	
1.20. Přípojka vody na č. parc. 2204/23 a 2206/2	14.050,00 Kč	
1.21. Vedení elektro 1 na č. parc. 2204/22	16.204,00 Kč	
1.22. Vedení elektro 2 na č. parc. 2204/22	7.824,00 Kč	
1.23. Vedení elektro 3 na č. parc. 2204/22	2.591,20 Kč	
1.24. Vedení elektro 4 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	12.437,50 Kč	
1.25. Vedení elektro 5 na č. parc. 2204/23 a 2206/2	19.264,70 Kč	
	12.355.005,30 Kč	
2. Pozemky č. parc. 2204/3, 2204/23 a 2206/2		1.047.420,10 Kč
3. Pozemky č. parc. 2204/11 a 2204/22		164.108,40 Kč
4. Trvalé porosty na č. parc. 2206/2 a 2204/23		23.898,60 Kč
5. Trvalé porosty na č. parc. 2204/22		23.898,60 Kč
Cena zjištěná celkem (po zaokrouhlení dle § 50 vyhl.):		**10.249.470,00 Kč**

D. Závěr posudku č. I

Celková zjištěná cena nemovité věci činí ke dni odhadu:

10.249.470,- Kč

t.j.slovy **desetmiliónůdvěstěčtyřicetdevěttisícčtyřistasedmdesát** korunčeských

E. Posudek II – tržní hodnota

1. POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ, ANALÝZA TRHU

V§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění je uvedeno:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty se běžně používají tři základní přístupy:

1) věcná (nákladová) hodnota (porovnání s nutnými pořizovacími náklady, tj. náklady na pořízení pozemku a realizaci obdobné stavby, následně transformace do současnosti prostřednictvím uplatnění srážky za fyzické a morální opotřebení apod.)
2) výnosová hodnota (porovnání s předpokládanými výnosy, následně transformace do současnosti kapitalizací typického čistého ročního výnosu, příp. diskontováním řady ročních výnosů do současnosti)
3) porovnávací hodnota (porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitých věcí)

Pro cenové porovnání bylo využito údajů z vlastní databáze znalce, databází spolupracujících odhadců a realitních kanceláří, údajů z cenové mapy OctopusPro a byla provedena analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných nemovitostí, jež by byly v přibližně stejném

technickém stavu a jejichž velikost by byla srovnatelná, existuje pro daný segment trhu (obdobné, komerčně využívané areály situované v centrální části bývalých okresních měst Moravskoslezského kraje) velmi málo. Obdobné areály se obchodují spíše ojediněle, v realitní inzerci se vyskytují pouze nabídky vykazující výrazné odlišnosti co se týče polohy, velikosti i možného využití. Porovnávací metoda není proto v tomto konkrétním případě použita (z důvodu absence dostatku použitelných dat). Obdobné skladovací prostory jsou v současné době pronajmutelné za cca 600,- Kč/m2/rok, obdobné prostory kancelářské za cca 1.200,- Kč/m2/rok.

S ohledem na výše uvedené je proveden odhad tržní hodnoty nemovité věci jako celku - věcná hodnota s využitím ceny zjištěné dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.) a metoda výnosová.

2. VÝPOČET DÍLČÍCH HODNOT

A) Věcná hodnota

Pro stanovení věcné hodnoty staveb je využito ceny zjištěné tzv. nákladovým způsobem dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.).

Co se týče ocenění pozemků, lze předpokládat, že oceňované pozemky jsou v současné době v daném místě prodejné za cenu okolo cca 1.200,- Kč/m2. K dispozici nejsou žádné použitelné informace o realizovaných prodejích obdobných pozemků. Dlouhodobým sledováním místního realitního trhu bylo zjištěno, že prodejní cena obdobných pozemků již dlouhodobě vykazuje značnou míru závislosti na ceně pozemků určených k zastavění rodinnými domy (obdobně situovaných v katastrálních územích města Opavy stavebně srostlých s centrální částí města). Cena obdobných pozemků situovaných v obdobných areálech v tzv. širším centru města Opavy se pohybuje okolo cca 50 až 70 % z ceny tzv. zainvestovaných pozemků určených pro výstavbu RD.

Z vlastní databáze byly vybrány celkem 4 realizované prodeje tzv. zainvestovaných pozemků určených k zastavění RD:

1. Pozemek č. parc. 1959/9, k. ú. Opava-Předměstí
   Kupní cena: 3.320.000,- Kč
   Výměra: 1.509 m2
   Jednotková cena: 2.200,- Kč/m2
   Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2019-10, V-8925/2019-806

2. Pozemek č. parc. 405/221, k. ú. Kateřinky u Opavy
   Kupní cena: 1.890.500,- Kč
   Výměra: 1.116 m2
   Jednotková cena: 1.694,- Kč/m2
   Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2020-11, V-9733/2020-806

3. Pozemek č. parc. 77, k. ú. Kylešovice
   Kupní cena: 1.400.000,- Kč
   Výměra: 974 m2
   Jednotková cena: 1.437,- Kč/m2
   Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2020-06, V-4483/2020-806

4. Pozemek č. parc. 405/224, k. ú. Kateřinky u Opavy
   Kupní cena: 1.827.100,- Kč
   Výměra: 755 m2
   Jednotková cena: 2.420,- Kč/m2
   Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva - podepsaná, 2020-12

Výše uvedené pozemky byly v letech 2019 až 2020 prodány za průměrnou cenu ve výši 1.938,- Kč/m2. Poměr předpokládané ceny oceňovaného pozemku ve výši 1.200,- a průměrné realizované ceny pozemku určeného pro výstavbu tedy činí: 1.200,- /1.938,- = 0,6191, což je v souladu s výše uvedenými předpoklady.

Č. parc.	ZC [Kč/m^2]	Výměra [m^2]	Cena celkem [Kč]
2204/3	1.200,00	454,00	544.800,00
2204/11	1.200,00	43,00	51.600,00
2204/22	1.200,00	174,00	208.800,00
2204/23	1.200,00	780,00	936.000,00
2206/2	1.200,00	151,00	181.200,00
Pozemky celkem:		1.602,00	**1.922.400,00**

Pozemky celkem – obvyklá cena: **= 1.922.400,00 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty

- Stavba č. p. 314 vč. přísl.: = 12.355.010,00 Kč
- Pozemky: = 1.922.400,00 Kč

Věcná hodnota činí celkem (po zaokrouhlení): 14.277.410,00 Kč

B) Výnosová hodnota

Jedná se o stavbu č. p. 314 – obč. vyb. (včetně příslušenství) situovanou na pozemku č. parc. 2204/3, k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava, v areálu bývalých Dukelských kasáren.

Pro výpočet výnosové hodnoty bylo použito dosažitelné nájemné v průměrné výši 1200,- Kč/m2/rok pro kancelářské prostory v 1. NP a ve 2. NP a ve výši 600,- Kč/m2/rok pro ostatní prostory (převážně sklady v 1. PP). Uvedené nájemné lze považovat za nájemné obvyklé v daném místě a čase. Použité hodnoty obvyklého nájemného odpovídají poloze nemovité věci, stavebnětechnickému uspořádání stavby a zohledňují momentální technické i morální opotřebení nemovité věci

jako celku. Výpočet výnosové hodnoty je proveden tzv. věčnou rentou, přičemž je použita diskontní míra ve výši 7,0 %. Uvedená výše diskontní míry, dle mého názoru, poměrně dobře vystihuje charakter oceňované nemovité věci – relativně dobrá poloha v rámci regionu na jedné straně a finanční náročnost potřebných stavebních úprav, jež bude nutné vynaložit v souvislosti s dalším využitím stavby, na straně druhé.

Výnosy z pronajmutelných ploch

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. PP - sklady	291,20	600,-	14.560,-	174.720,-
1. NP - kanceláře	336,80	1.200,-	33.680,-	404.160,-
2. NP - kanceláře	333,70	1.200,-	33.370,-	400.440,-
Výnosy celkem				979.320,-

Celkové roční výnosy z pronajmutelných ploch: = 979.320,00 Kč

Náklady spojené s provozem nemovitosti:

1. Náklady na provoz a správu (3,0 % z čistého nájemného): 29.380,00 Kč
2. Náklady na opravy a údržbu (150,- Kč/m2 započ. plochy): 122.415,00 Kč
3. Ztráty na nájemném (5,0 % z čistého nájemného): 48.966,00 Kč

Provozní náklady celkem: 200.761,00 Kč

Čistý roční výnos: 979.320,- Kč – 200.761,- Kč = **778.559,00 Kč**

Diskontní míra: 7,00 %

Výnosová hodnota: 778.559,00 / 0,07 = 11.122.271,00 Kč

Výše stanovená výnosová hodnota zahrnuje hodnotu stavby č. p. 314 včetně příslušenství, stavby bez čp/če – tech. vyb. sit. na poz. č. parc. 2204/11 a pozemků č. parc. 2204/3, 2204/11, 2204/22, 2204/23 a 2206/2 o celkové výměře 1.602 m2.

Rekapitulace výnosové hodnoty

- Stavby a pozemky o celk. výměře 1.602 m2: = 11.122.271,00 Kč

Výnosová hodnota činí celkem (po zaokrouhlení): 11.122.270,00 Kč

D) Odhad tržní hodnoty

Typ hodnoty	Cena celkem (Kč)
Věcná hodnota celkem H1 – váha 1	**14.277.410,00 Kč**
Výnosová hodnota celkem H2 – váha 2	**11.122.270,00 Kč**
Porovnávací hodnota H3	**- Kč**
Odhad tržní hodnoty – názor odhadce	**12.200.000,-Kč *)**

*) Ve výsledné tržní hodnotě je zahrnuta hodnota pozemků č. parc. 2204/3, 2204/11, 2204/22, 2204/23 a 2206/2 o celkové výměře 1.602 m2 ve výši 1.922.400,00 Kč.

3. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Předmětem znaleckého posudku je odhad tržní hodnoty nemovitých věcí – stavby a pozemky o celkové výměře 1.602 m2, vše k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava (LV 119).

Areál bývalých Dukelských kasáren je situován v tzv. širším centru města Opava mezi ulicemi Sokolovská a Vančurova, v bezprostředním okolí se nachází zástavba komerčního a bytového charakteru. Stavby jsou ve stavu odpovídajícím jejich stáří, údržba je částečně zanedbaná. Nabídka obdobných nemovitých věcí je v daném místě v rovnováze s poptávkou, obdobná situace je i v oblasti pronájmu. Do budoucna lze předpokládat mírný nárůst dosažitelného nájemného v případě rekonstrukce stavby č. p. 314, rovněž je možné perspektivně komerčně využít prostory sklepní a půdní.

S ohledem na polohu a charakter oceňované stavby je pravděpodobné, že se výsledná tržní hodnota bude pravděpodobně pohybovat cca v 1/3 rozpětí mezi hodnotou výnosovou a hodnotou věcnou (blíže k hodnotě výnosové). S ohledem na výše uvedené je tržní hodnota odhadnuta ve výši 12.200.000,- Kč.

F. Závěr posudku II

Celková tržní hodnota nemovitostí činí ke dni odhadu:

12.200.000,- Kč

t.j.slovy **dvanáctmiliónůdvěstětisíc** korunčeských

G. Odůvodnění

Cena zjištěná v tomto případě dosahuje pouze cca 84 % ceny obvyklé. Cena zjištěná nemá v tomto konkrétním případě dostatečnou vypovídací schopnost, výrazně podhodnoceny jsou zejména pozemky.

V Opavě, dne 2. 9. 2021.

Z N A L E C K Á D O L O Ž K A

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,
2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2731-79/21 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2731-79/21.

Podpis znalce

Doložka znalce

Ve smyslu § 110a trestního řádu a § 127a občanského soudního řádu tímto prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlášení

Ve smyslu ustanovení § 106 zákona č. 141/1961 Sb. v aktuálním znění (trestní řád) tímto prohlašuji, že je mi znám význam znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a trestní následky křivé výpovědi a vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Přílohy:
1. Výpis z KN – 2 strany
2. Kopie katastrální mapy – 1 strana
3. Geometrický plán – 3 strany
4. Fotodokumentace – 2 strany
5. Mapka okolí – 1 strana
6. Kopie územního plánu – 1 strana
7. Kopie povodňové mapy – 1 strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.08.2021 12:35:02*

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **505927 Opava**

Kat.území: **711578 Opava-Předměstí** List vlastnictví: **119**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6	**60162694**	
Příslušnost k organizační složce právnické osoby		
Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Svatoplukova 2687/84, Židenice, 61500 Brno	**60162694-006**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2204/3	**454**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Předměstí, č.p. 314, obč.vyb**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2204/3**				
2204/11	**43**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2204/11**				
2204/17	**5499**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
2206/1	**2174**	**ostatní plocha**	**zeleň**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Pozemková kniha vložka 2704/ dle usnesení ze dne 9.2.1950, č.j.Nc I 238/49.**

  POLVZ:108/1987 **Z-200108/1987-806**

  Pro: **Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6** *RČ/IČO:* **60162694**

- **Pozemková kniha vložka 2704/ dle usnesení ze dne 9.2.1950, č.j.Nc I 238/49 a kn.vl.503 - dle prohlášení ze dne 12.6.1950, č. VZ 13845 - II/4.**

  POLVZ:108/1987 **Z-200108/1987-806**

  Pro: **Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6** *RČ/IČO:* **60162694**

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 4/1993 ZE DNE 31.12.1992.**

  POLVZ:1175/1994 **Z-201175/1994-806**

Listina

Pro: **Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6** *RČ/IČO:* **60162694**

- **Kolaudační rozhodnutí 53/1999 ze dne 28.12.2000, č.ev.VSÚ IIIa/53/99, právní moc ze dne 15.1.2001.**

POLVZ:275/2001 **Z-200275/2001-806**

Pro: **Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6** *RČ/IČO:* **60162694**

- **Ohlášení o zániku práva hospodař. a vzniku přísluš. hosp. s maj.státu. ze dne 25.09.2002.**

Z-9379/2002-806

Pro: **Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6** *RČ/IČO:* **60162694**

- **Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce čj.19/16/2008 -1383-OL ze dne 29.01.2008.**

Z-1764/2008-806

Pro: **Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Svatoplukova 2687/84, Židenice, 61500 Brno** *RČ/IČO:* **60162694-006**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* – **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.08.2021 12:46:36

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

1911
1912
1913
1914
1915
1920
1924
1927
1918
1921
1925
1926
1919
1928
1931
1929
1933
1932
Ventúrova
2202/12
2204/8
2204/6
2204/5
2204/2
2204/1
2204/7
2204/17
2204/10
2204/4
2204/3
Sokolovská
2206/1
2209/84
2209/17
2209/18
2209/11
2209/15
2209/16
2209/7
2209/70
2209/69
2209/54
2209/8
2293/4
2293/3
2293/1
2293/2
2293/6
2293/5
2293/7
2291/30
2291/13
2294
2303/2
Zborovská
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²	
			ostat. pl.				ostat. pl.								
2204 / 17		54 99	man. pl.	2204 / 17		45 45	man. pl.		2						
							ostat. pl.								
				2204 / 22		1 74	man. pl.		2	2204 / 17		119		1 74	
							ostat. pl.								
				2204 / 23		7 80	man. pl.		2	2204 / 17		119		7 80	
			ostat. pl.				ostat. pl.								
2206 / 1		21 74	zeleň	2206 / 1		20 23	zeleň		2						
							ostat. pl.								
				2206 / 2		1 51	zeleň		2	2206 / 1		119		1 51	
		76 73				76 73									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemků

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Rudolf Ťapťuch*

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: *364/95*

Dne: *14.06.2021* Číslo: *74/2021*

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: ***Ing. Rudolf Ťapťuch***

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: **364/95**

Dne: 24 -06- 2021 Číslo: 79/2021

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: **Petr Jaroš**
zeměměřické práce
U Potoka 114
747 35 Hněvošice

Číslo plánu: *5868 – 53 / 2021*

Okres: *Opava*

Obec: *Opava*

Kat. území: *Opava - Předměstí*

Mapový list: *OP 9 – 3 / 43, OP 9 – 3 / 44*

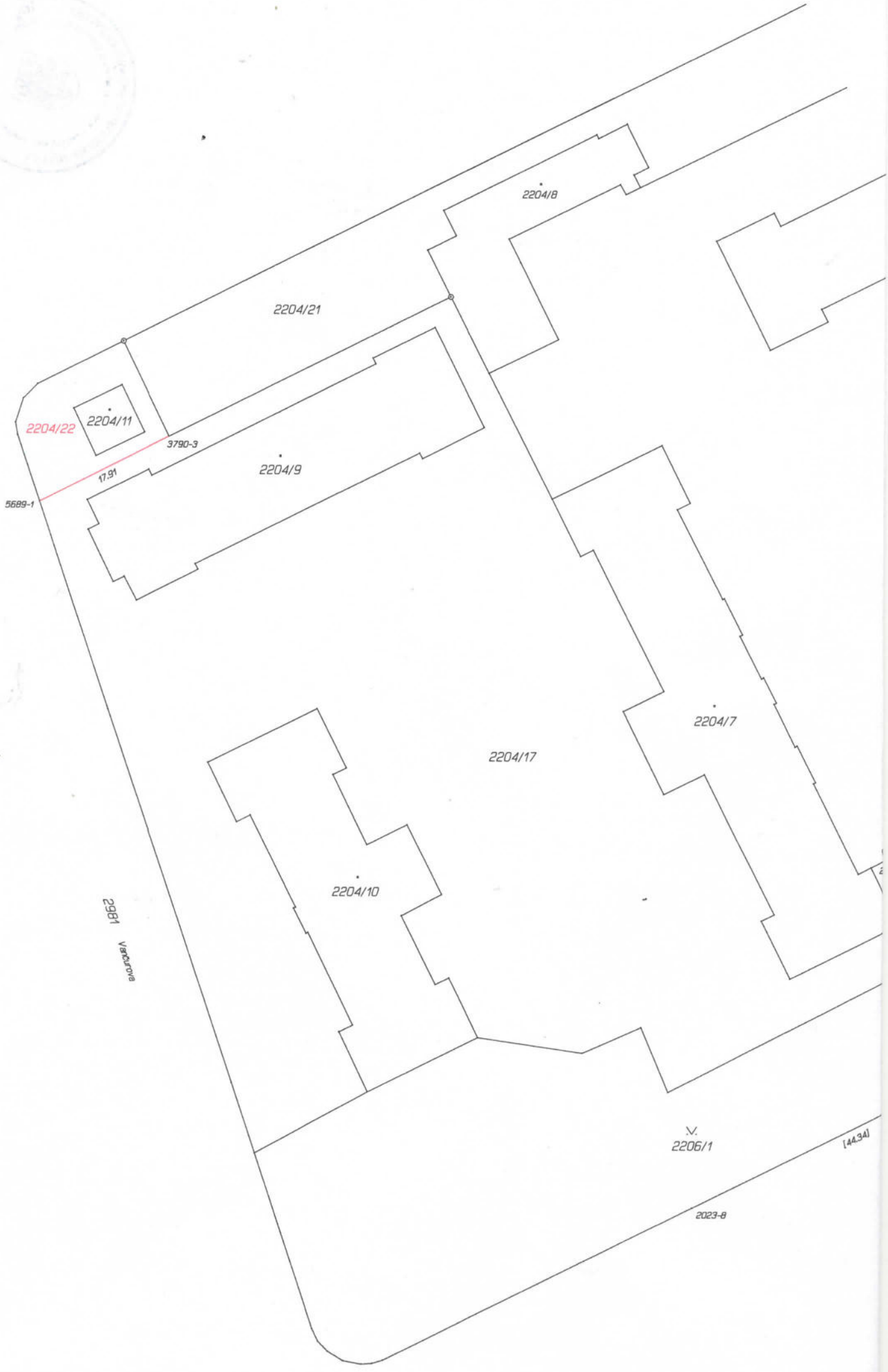
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
dle seznamu souřadnic

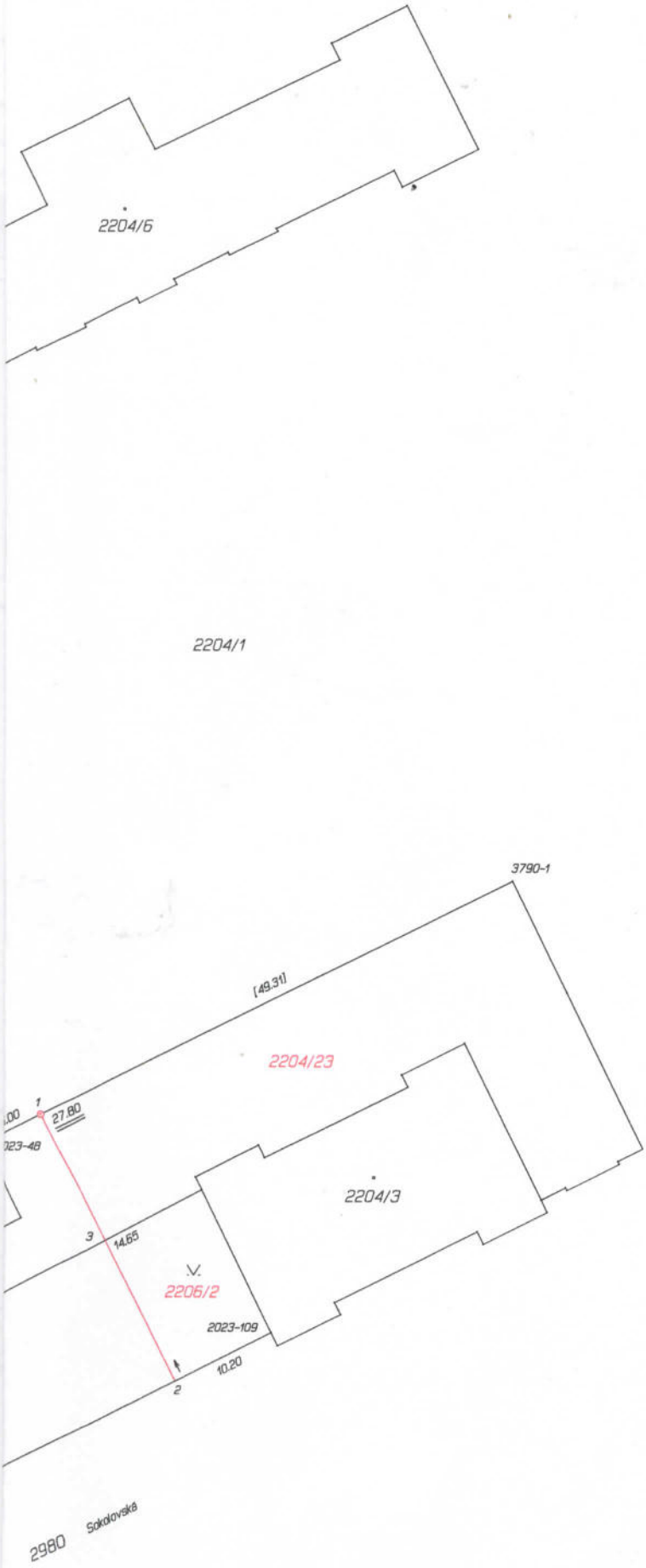
Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Moravskoslezský kraj
KP Opava
Ing. Věra Lyková
PGP-1386/2021-806
2021.06.21 07:31:00 CEST

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Ing. Rudolf ŤAPŤUCH
ÚŘEDNĚ OPRÁVNĚNÝ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR


2204/8
2204/21
2204/22
2204/11
3790-3
17.91
5689-1
2204/9
2204/7
2204/17
2204/10
2981 Vanburove
V.
2206/1
[44.34]
2023-8



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
2023-8	498072.67	1087785.74	3	znak na zřídce
2023-48	498050.95	1087743.85	3	roh budovy
2023-109	498023.87	1087761.49	3	roh zídky
3790-1	498001.39	1087719.35	3	sloupek
3790-3	498137.23	1087691.20	3	sloupek
5689-1	498153.19	1087699.23	3	znak na zřídce
1	498045.59	1087741.20	3	hřeb
2	498032.96	1087766.01	3	znak na zřídce
3	498039.61	1087752.94	3	kolík

Fotodokumentace - str. 1

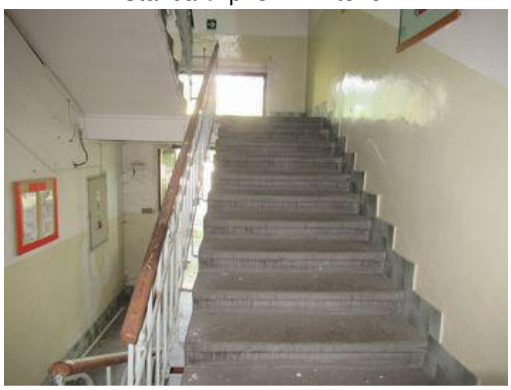
Stavba č. p. 314 - pohled JZ

Stavba č. p. 314 - pohled JV

Stavba č. p. 314 - pohled SV

Stavba č. p. 314 - interiér

Stavba č. p. 314 - interiér



Stavba č. p. 314 - interiér

Stavba č. p. 314 - interiér

Stavba č. p. 314 - interiér

Fotodokumentace - str. 2

Stavba č. p. 314 - interiér

Stavba č. p. 314 - interiér

Stavba č. p. 314 - interiér

Pozemek č. parc. 2206/2

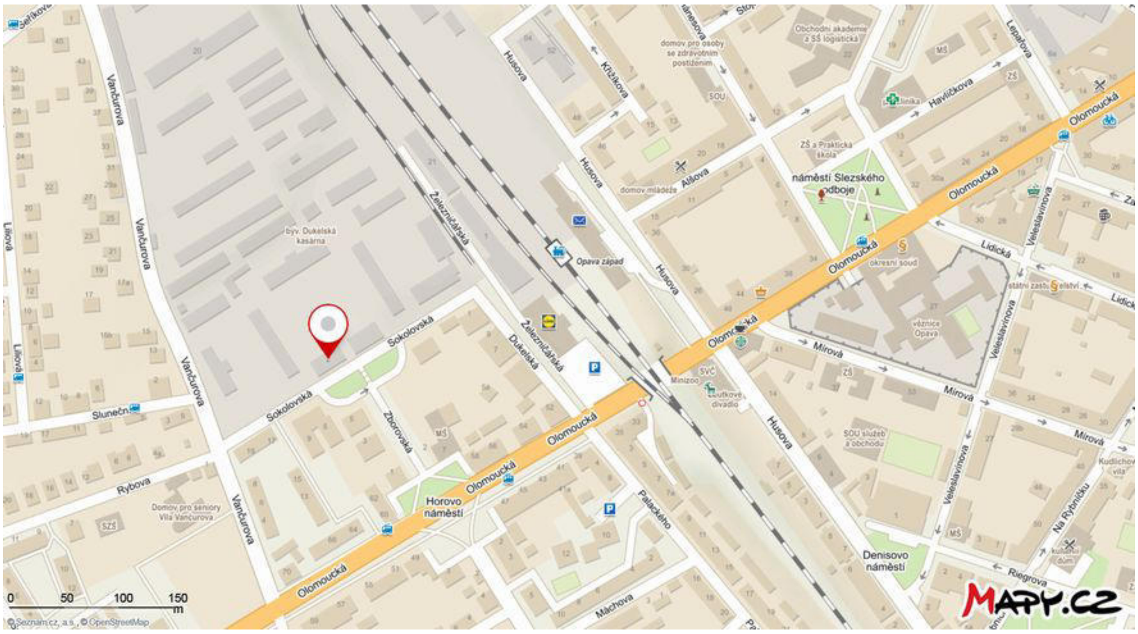
Pozemek č. parc. 2204/23

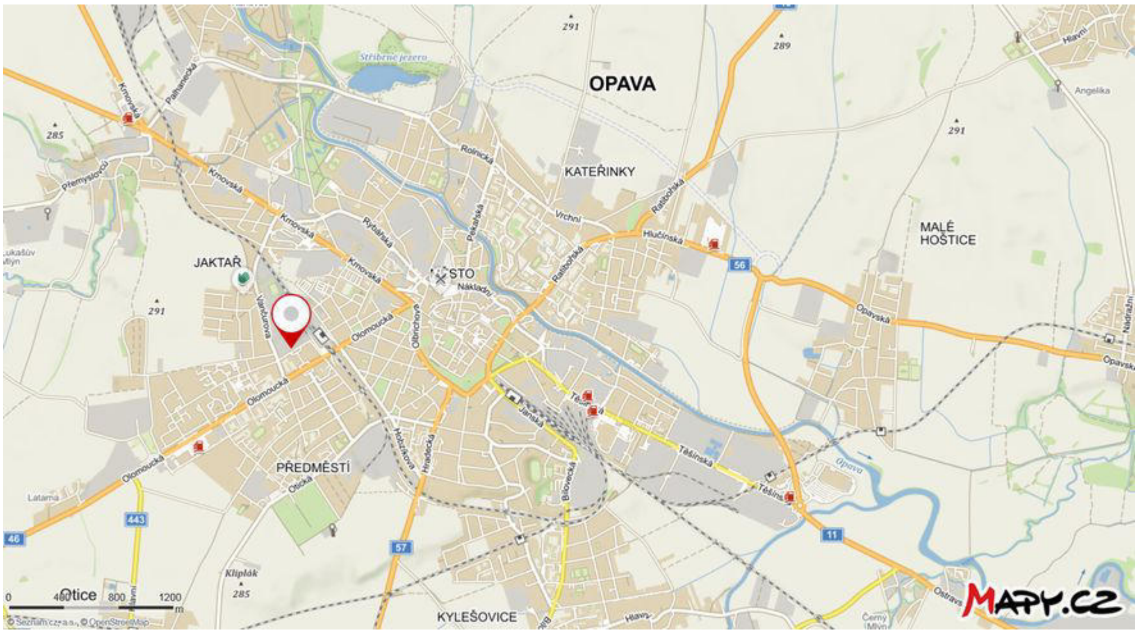
Pozemek č. parc. 2204/23

Stavba na č. parc. 2204/11

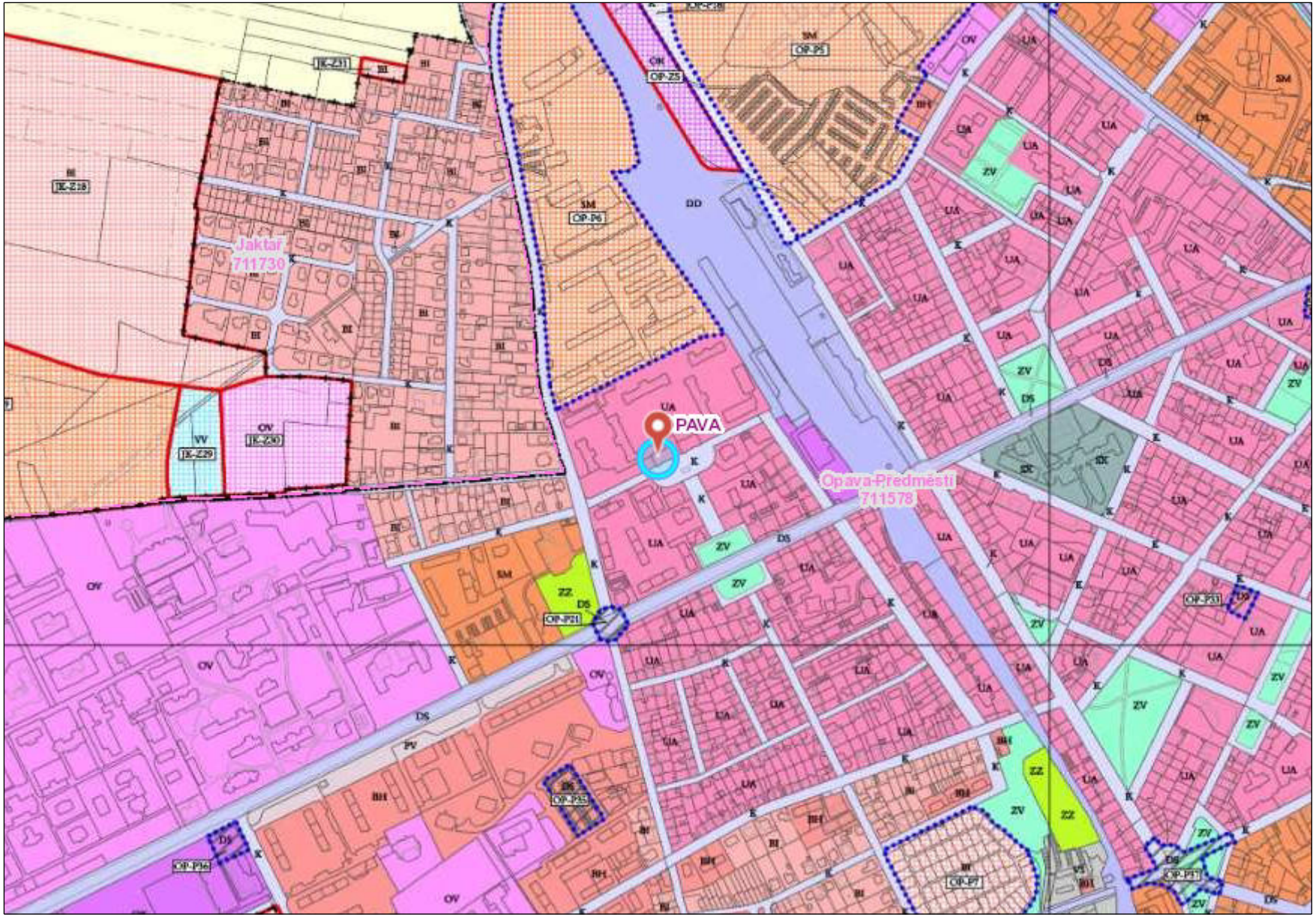
Stavba na č. parc. 2204/11

Mapka okolí


Vančurova
Sokolovská
Olomoucká
Železničářská
Dukelská
Zborovská
Husova
Aišova
náměstí Slezského odboje
Horovo náměstí
Opava západ
Mírová
Veleslavínova
Lidická
Havlíčkova
Rybova
Sluneční
Palackého
Denisovo náměstí
Riegrova
Máchova
Na Rybníčku
Domov pro seniory Vila Vančurova
byv. Dukelská kasárna
okresní soud
0 50 100 150 m
© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap
MAPY.CZ


OPAVA
KATEŘINKY
MALÉ HOŠTICE
JAKTAŘ
PŘEDMĚSTÍ
KYLEŠOVICE
MĚSTO
Stříbrné jezero
Krnovská
Olomoucká
Vančurova
Rolnická
Ratibořská
Hlučínská
Opavská
Těšínská
Hradecká
Bílovecká
Obrátcova
Vrchní
Přemyslovců
Palhanecká
Nákladní
Ostravská
Opava
Latarna
Kliplók
285
291
289
56
57
46
443
11
0 400 800 1200 m
© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap
MAPY.CZ

ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ



Obce

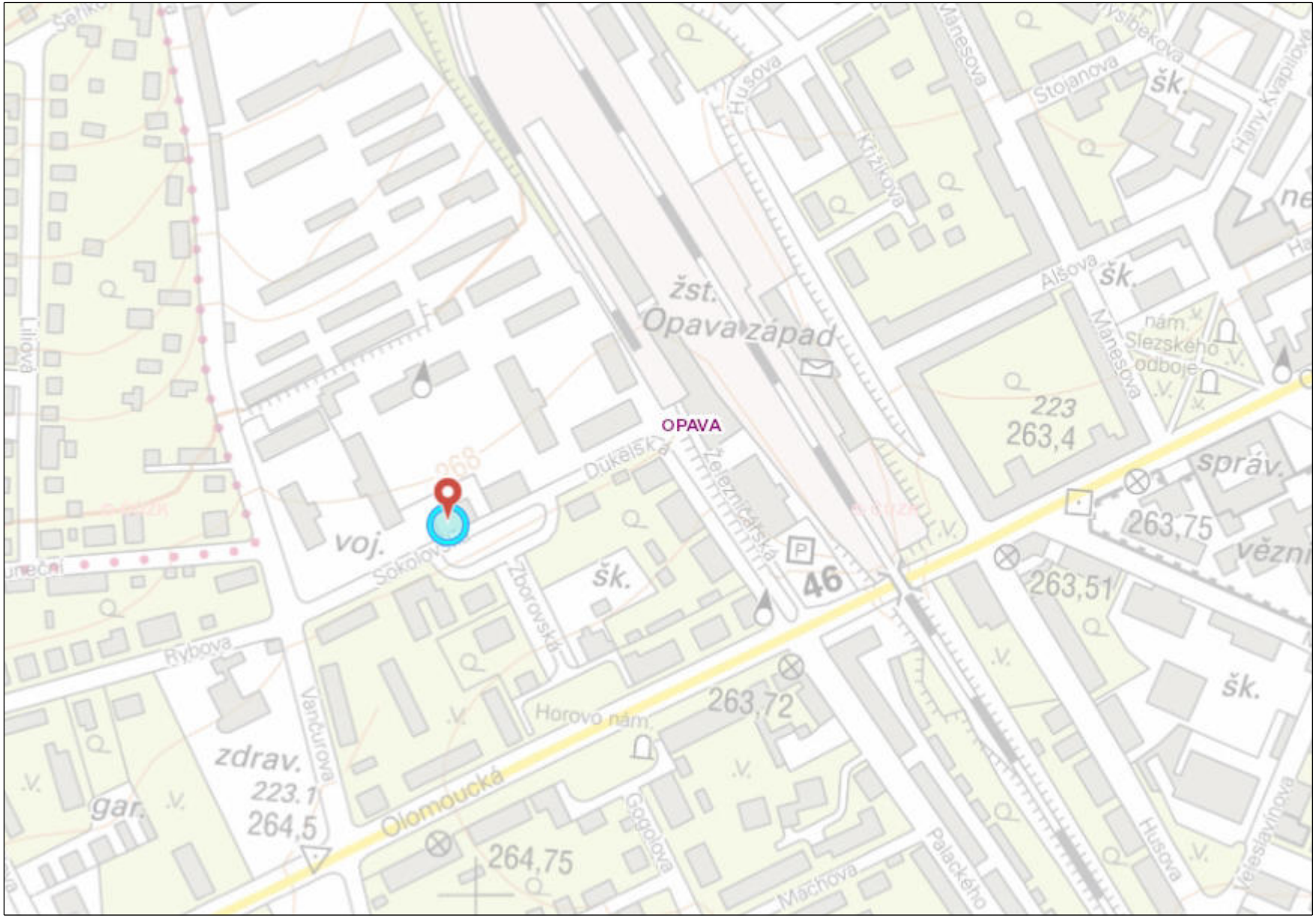
Katastrální území

0 0.4 Kilometers

2021

Moravskoslezský kraj

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ



Obce

Záplavové území Q100

0 0.2 Kilometers

2021

Moravskoslezský kraj